

## 期間入札の公告

令和 8年 6月17日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 伊勢千鶴

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

入札期間	令和 8年 7月 8日から 令和 8年 7月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 22日 午前10時00分 場 所 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 5日 午前 9時30分 場 所 福島地方裁判所郡山支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 6月 17日から, 当庁閲覧室に備え置きます。	



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 須賀川市古館                           |
|   | 地 番   | 53番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 192.94平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 須賀川市古館                           |
|   | 地 番   | 14番9                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 5.10平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 須賀川市古館                           |
|   | 地 番   | 30番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 78.19平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 須賀川市古館53番地3                      |
|   | 家屋 番号 | 53番3                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 79.29平方メートル<br>2階 28.15平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月13日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 伊 勢 千 鶴

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室に別ファイルとして備え付けてあります。  
このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 須賀川市古舘                           |
|   | 地 番   | 53番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 192.94平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 須賀川市古舘                           |
|   | 地 番   | 14番9                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 5.10平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 須賀川市古舘                           |
|   | 地 番   | 30番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 78.19平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 須賀川市古舘53番地3                      |
|   | 家屋 番号 | 53番3                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 79.29平方メートル<br>2階 28.15平方メートル |



令和 8年(ケ)第 4号  
令和 8年 3月 5日受理  
令和 8年 4月 7日提出

# 現況調査報告書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 佐久間 裕 子

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 須賀川市古館                           |
|   | 地 番   | 53番3                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 192.94平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 須賀川市古館                           |
|   | 地 番   | 14番9                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 5.10平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 須賀川市古館                           |
|   | 地 番   | 30番1                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 78.19平方メートル                      |
| 4 | 所 在   | 須賀川市古館53番地3                      |
|   | 家屋 番号 | 53番3                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 79.29平方メートル<br>2階 28.15平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件 1、2、3
現況地目	■宅地(物件 1、2、3) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件 4
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 令和年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (物件所有者)	<p>(3月26日物件所在地で面談し事情聴取)</p> <p>1 物件1ないし物件3の各土地について</p> <p>(1) 本件各土地は、物件4建物の敷地として一体として利用しています。</p> <p>(2) 本件各土地は、地割れや陥没等はありません。</p> <p>(3) 本件各土地と隣接地との間で境界が問題となったことはありません。</p> <p>(4) 本件各土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>2 物件4建物について</p> <p>(1) 本建物には、私が家族とともに住んでいます。私が世帯主です。</p> <p>(2) 本建物を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。</p> <p>(3) 本建物は、増改築をしていません。</p> <p>なお、本建物を建築した約1年後に、1階の外にテラスを設置しました。テラスには1階のLDKの掃き出し窓から直接出入りできます。</p> <p>テラスを設置するに当たり、建築業者に設置を依頼しようと思いましたが、建築業者との打ち合わせの際、テラスを本建物の基礎部分からはみ出した状態で設置することを希望したところ、建築業者からは、建築上、設置できないと言われ、依頼を断られました。そのためテラスは、私が友人と共に手作りし、設置しました。テラスの一部は本建物の基礎部分からはみ出しています。</p> <p>(4) 令和3年2月及び令和4年3月に発生した福島県沖地震による被害はありませんでした。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

## 執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1ないし物件3の各土地について
  - (1) 物件1土地及び物件2土地は、西側で須賀川市所有の登記上の地目が公衆用道路である14番2土地に接している。14番2土地は市道であるため、現況地目も同様である。
  - (2) 物件1ないし物件3の各土地は、一体として物件4建物の敷地として使用されている。当該敷地部分は、南東側、南西側、北西側及び北東側の各角付近に境界標があり、隣接地との間で境界が問題となっている状況は見受けられなかった。
  - (3) 物件1土地の一部及び物件3土地は、市道側から須賀川市所有の登記上の地目が学校用地である30番2土地側にかけて傾斜しており、30番2土地側が高くなっている。
  - (4) 見分できる範囲において、本件各土地には、地割れや陥没等は見受けられない。
- 3 物件4建物について
  - (1) 建物内部  
見分できる範囲において、目立った損傷等は見受けられない。
  - (2) 建物外部
    - ア 見分できる範囲において、目立った損傷等は見受けられない。
    - イ 1階テラス部分は、本建物の基礎部分から一部がはみ出して設置されており、テラスの南西側角部分は、金属製の支柱で支えている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

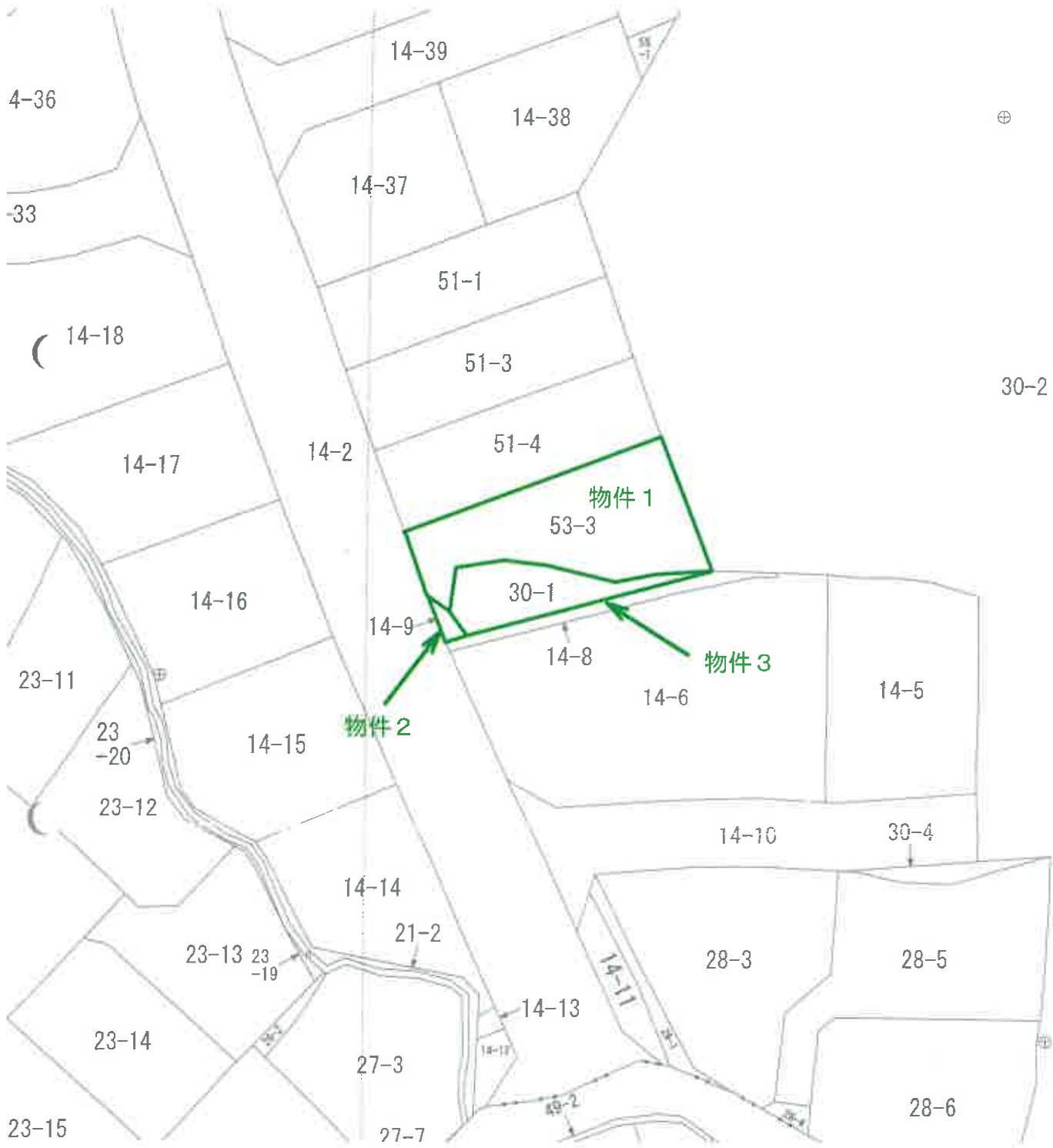
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月5日 (木) : - :	執行官室	須賀川市長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付 (3月13日受領)
令和8年3月5日 (木) : - :	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付 (3月11日受領)
令和8年3月18日 (水) 11:53-11:58	物件所在地	現況 (占有) 調査、写真撮影
令和8年3月26日 (木) 11:00-11:30	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aから事情聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<p>■ 令和8年3月26日</p> <p>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 目的物件は在宅で解錠されたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 公図写



1/500



令和7年12月22日 福島地方方法務部郡山支局 登記官

( 7 枚目 )

地積測量図

地番 53番1・53番2・53番3

土地の所在 須賀川市古館

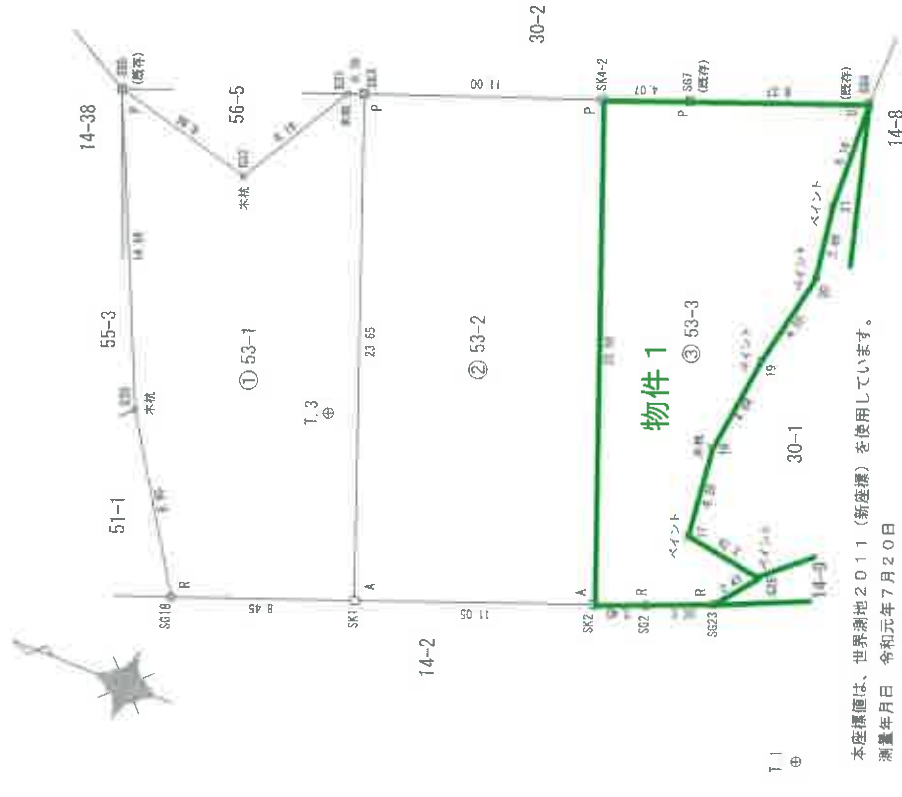
座標求積表

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for 53-1 and 53-2.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for 53-2.

Table with columns: 地番, 測点, Xn, Yn, (Xn+1 - Xn-1)Yn, 倍面積, 面積, 地積. Includes data for 53-3 and a total row.

Table with columns: 測点名, X座標, Y座標. Lists points T.1, T.2, T.3 with their coordinates.



本座標値は、世界測地系2011(新座標)を使用しています。
測量年月日 令和元年7月20日
世界測地系 新座標
T.1・T.2はネットワーク型RTK-GPS(VRS)測量による設置基準点です。
使用電子基準点 白河 X=125056.848 Y=37906.766
滝根 X=147396.197 Y=73450.828
養馬線符号 猪苗代1 X=173899.236 Y=21144.865
G:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:刻印 R:鉄 A:金属プレート

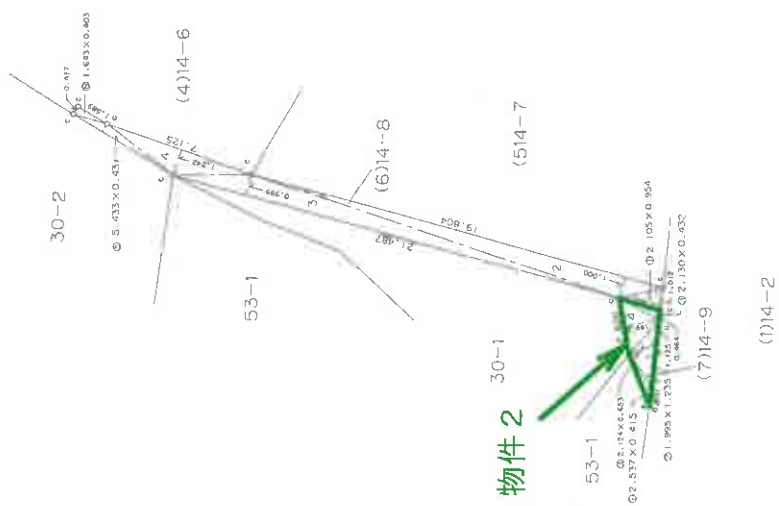
申請人 縮尺 250

作成者 縮尺

0173961

地積測量図

地番 14-8,14-9  
土地の所在 須賀川市古館



三 斜 求 積 表

地番	底辺	高さ	倍面積
1	2.537	0.415	1.052855
2	1.995	1.235	2.463825
3	2.124	0.653	1.385972
4	2.606	1.681	4.380686
5	2.130	0.432	0.920160
	合計		10.204498
	面積		5.1022490
	地積		5.1022

地番	底辺	高さ	倍面積
1	2.105	0.954	2.008170
2	19.804	1.000	19.804000
3	21.487	0.999	21.455513
4	7.125	1.242	8.849250
5	5.433	0.431	2.341623
6	1.643	0.403	0.662129
	合計		55.130685
	面積		27.5653425
	地積		27.56

U.....U字溝  
C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....割  
築界線路

申請人

作製者

1/250M

(5/95)

請求番号

A3をA4に縮小

0179097

30-1 / 30-3 / 30-4 / 30-1 / 30-4 H4.12.9 地積測量図

地番 30-3, 30-4

土地の所在 須賀川市古舘

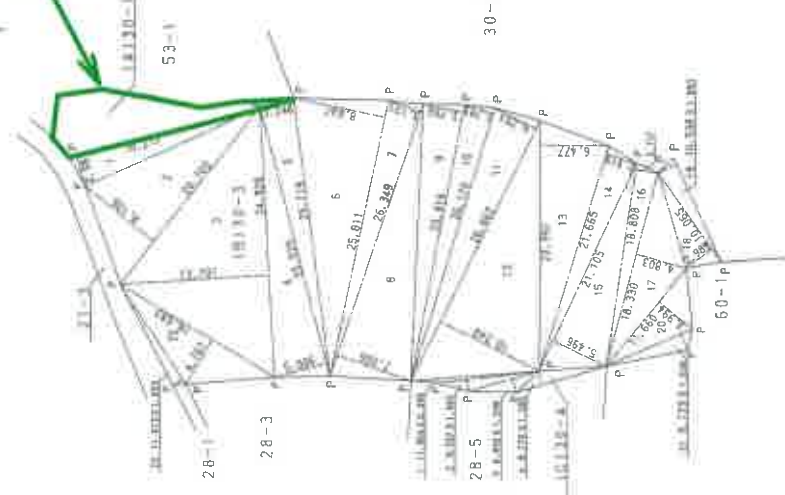
三割求積表

地番	底辺	高さ	積
1	14.217	2.981	54.304877
2	20.700	8.106	167.784200
3	24.826	13.791	342.375366
4	25.525	5.006	127.778150
5	25.719	3.246	83.483974
6	25.811	8.647	223.187717
7	26.349	3.121	82.292229
8	26.349	7.206	189.870894
9	25.816	3.766	97.223056
10	26.170	2.783	72.831119
11	26.662	4.293	114.459966
12	26.662	10.240	273.018880
13	22.997	6.477	148.951565
14	21.665	2.919	63.240135
15	21.105	5.496	115.893080
16	18.808	2.117	39.815536
17	18.330	4.803	88.036990
18	10.065	2.989	30.084205
19	10.538	1.893	19.948434
20	11.660	3.994	45.570040
21	8.729	1.636	14.280644
22	15.683	4.267	79.527861
23	11.013	1.053	11.586583
合算		面積	2466.611562
合算		地積	1243.30791

地番	底辺	高さ	積
1	11.904	0.399	4.749696
2	9.527	1.065	10.146255
3	6.820	1.298	8.852360
4	8.776	1.283	11.255608
合算		面積	35.007919
合算		地積	17.503559

地番	面積
1339	1260.9097505
78.1902495	78.19m <sup>2</sup>

物件3



縮尺 1/500

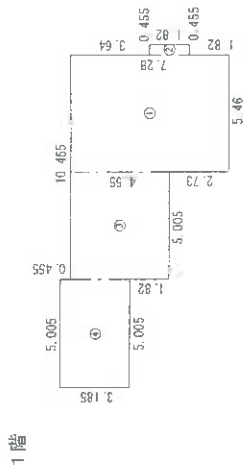
申請人

製作者

(福島県土地家屋調査士高)

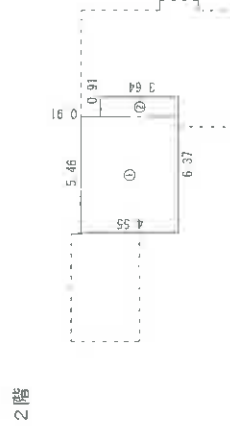
建物図面  
各階平面図

家屋番号	53番3
建物の所在	須賀川市古館 53番地3



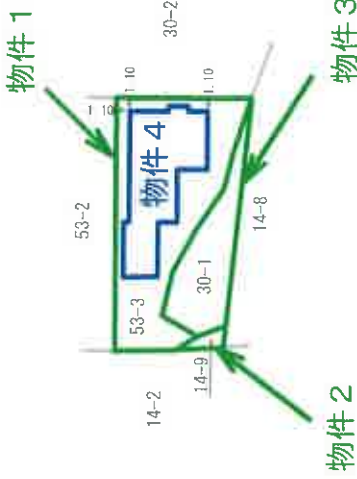
求積表

①	$5.450 \times 7.280$	$= 39.748800$
②	$0.455 \times 1.820$	$= 0.828100$
③	$5.005 \times 4.550$	$= 22.772750$
④	$5.005 \times 3.185$	$= 15.940925$
合計		79.290575
床面積		79.29 m <sup>2</sup>



求積表

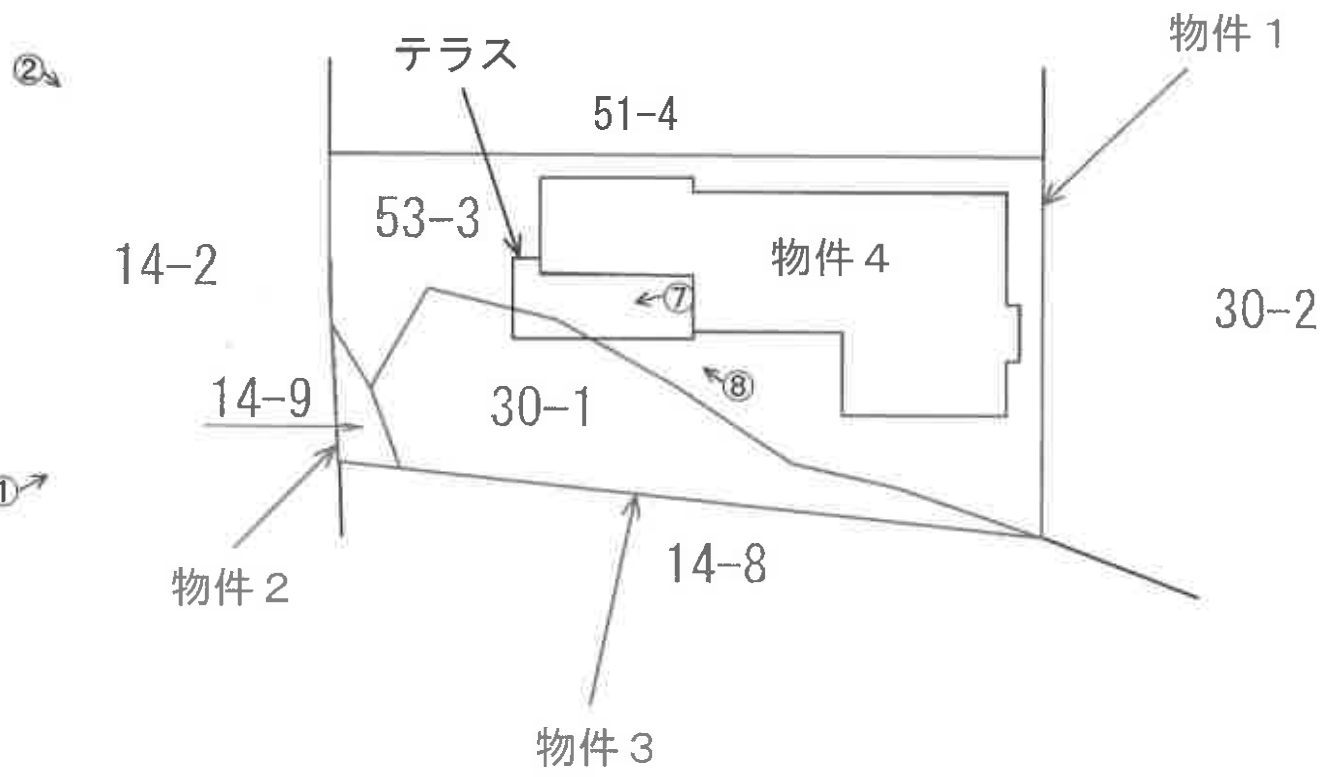
①	$5.450 \times 4.550$	$= 24.843000$
②	$0.910 \times 3.640$	$= 3.312400$
合計		28.155400
床面積		28.15 m <sup>2</sup>



作成者	申請人	縮尺	500
		縮尺	250

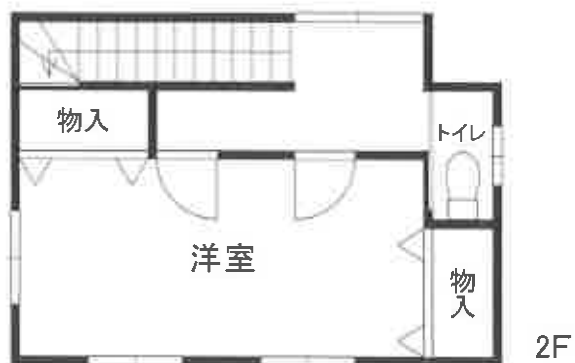
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和7年12月22日 福島地方事務局郡山支局 登記官

# 土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向・写真番号

建物間取図  
物件 4





物件4

物件1

物件3

物件2

No. 1



物件4

物件1

物件3

物件2

No. 2



物件4:1階LDKの状況

No. 3



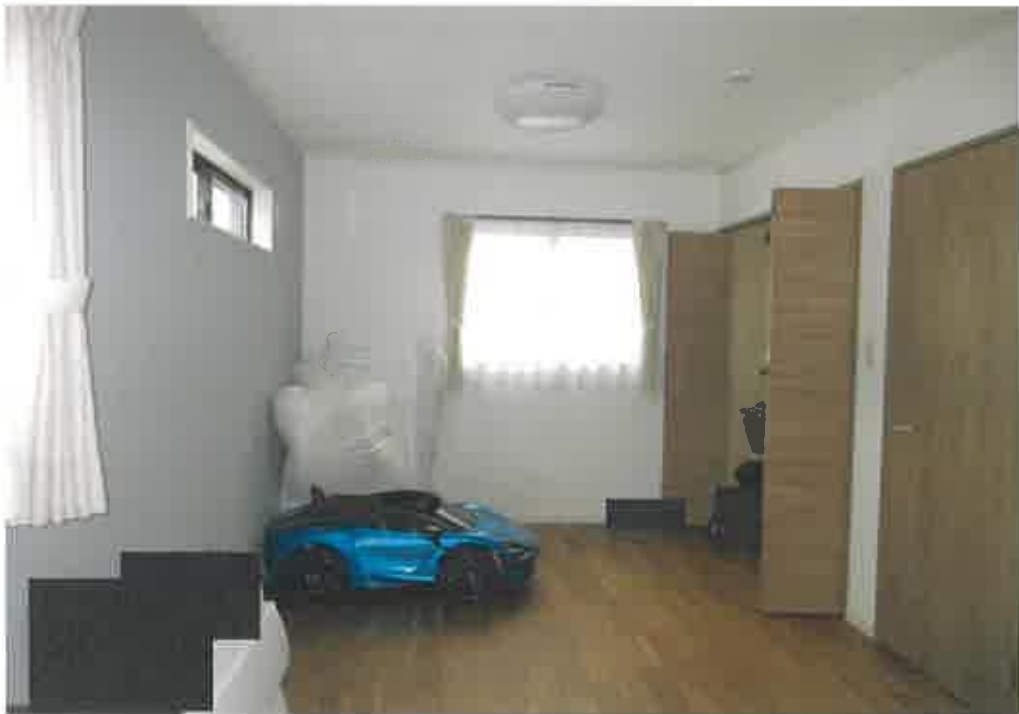
物件4:1階キッチンの状況

No. 4



物件4:1階浴室の状況

No. 5



物件4:2階洋室の状況

No. 6



物件4:1階テラスの状況

No. 7



物件4:1階テラスの設置状況等

No. 8

令和8年(ケ)第4号  
令和8年3月26日現地調査  
令和8年4月24日評価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

横 山 進 也

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金14,240,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,450,000円
物件2 (土地)	金70,000円
物件3 (土地)	金1,000,000円
物件4 (建物)	金10,720,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1～3の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所在地 地番 地目 地積	須賀川市古館 53番3 宅地 192.94㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	須賀川市古館 14番9 宅地 5.10㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	須賀川市古館 30番1 宅地 78.19㎡	
主である建物			
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	須賀川市古館53番地3 53番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階： 79.29㎡ 2階： 28.15㎡ 計： 107.44㎡	
番号	特記事項		
	なし		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	J R東北本線「須賀川」駅の南東方約2.2km（道路距離、以下同じ。） 最寄バス停「阿武隈小入口」まで約400m 市立阿武隈小学校まで約350m イオンタウン須賀川まで約450m	
付近の状況	当該地域は、須賀川市市街地の東側に位置し、戸建住宅を主体に共同住宅等も見られる住宅地域である。	
主な公法上の規制等  (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし(後記特記事項参照)
画地条件	間口約10m、奥行約23.5m、地積276.23㎡ ほぼ長方形、市道と等高、東側西面緩傾斜	
接面道路の状況	西側 幅員約9m 舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）	
土地の利用	土地所有者が、本件土地上に物件4建物を所有し、占有している。 隣地は、戸建住宅、学校用地等となっている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり  (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。 「不明」とは、接面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	① 物件4建物南西側にテラスが存する。当該テラスは土地及び建物との固着性の程度等から、土地の定着物と判断し土地価格に含めて評価した。  ② 対象土地の東側至近に文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地（名称：古館古墳群、時代：古墳、種別：古墳）が存する。本物件内で土木工事等を行う際は事前に須賀川市と協議する必要がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 令和2年10月5日 新築 経 過 年 数 : 6年 経済的残存耐用年数 : 24年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング等 天 井 : ビニールクロス等 内 壁 : ビニールクロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気・給排水衛生設備 その他 : 特になし
床 面 積 ( 現 況 )	1階: 79.29㎡      2階: 28.15㎡      計: 107.44㎡ *登記と概ね合致。
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	やや優る
保守管理の 状 態	やや優る
建物の利用 状 況	本建物所有者が、居宅として占有している。
特記事項	なし

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 物件1～3 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	33,300	0.98	192.94	1.00	6,300,000
2			5.10		170,000
3			78.19		2,550,000
合 計					9,020,000

#### ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価調査 須賀川(県)-4

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準とした価格} & \\ 37,200\text{円}/\text{㎡} & \times 104.1 / 100 & \times 100 / 102 & \times 100 / 114 & = & 33,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件：102% (方位)

◇地域格差：街路条件：98% (幅員)

交通接近条件：101% (最寄駅等への距離)

環境条件：115% (居住環境等)

行政的條件：100%

格 差 率：114%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：98% (方位、奥行長大等)

行政的條件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：98%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 物件4 (建物)

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
4	240,000	107.44	0.57	14,700,000

ウ 現 価 率 :

	物件4
	主である建物
a 経過年数	6年
b 経済的残存耐用年数	24年
c 観察減価及び中古物件の市場性	30%
d 残価率	5%
e 現価率	57%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	6,300,000	1.00	0.35	法定地上権	2,210,000
2	170,000				60,000
3	2,550,000				890,000
合 計					3,160,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件1～3の土地の全範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,300,000	-2,210,000	/	1.00	0.60	2,450,000
2	170,000	-60,000	/	1.00	0.60	70,000
3	2,550,000	-890,000	/	1.00	0.60	1,000,000
4	14,700,000	+3,160,000	1.00	1.00	0.60	10,720,000
一括価格 (合計)						14,240,000

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：特にない。

カ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 須賀川(県)-4

所 在 : 須賀川市芦田塚147番

価 格 : 37,200円/m<sup>2</sup>

位 置 : 「須賀川」駅まで道路距離で約2km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 264m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 上水道・ガス・下水道

接 面 街 路 : 東側約6m舗装市道

用途指定等 : 市街化区域

第1種中高層住居専用地域

建ぺい率 60% 容積率 200%

地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税課税標準額 (令和7年度)

物件1 : 779,569円

物件2 : 20,615円

物件3 : 315,938円

物件4 : 7,477,278円

## 第7 附属資料

公 図 写

地 積 測 量 図 写

土地建物位置関係図

各階平面図・建物図面写

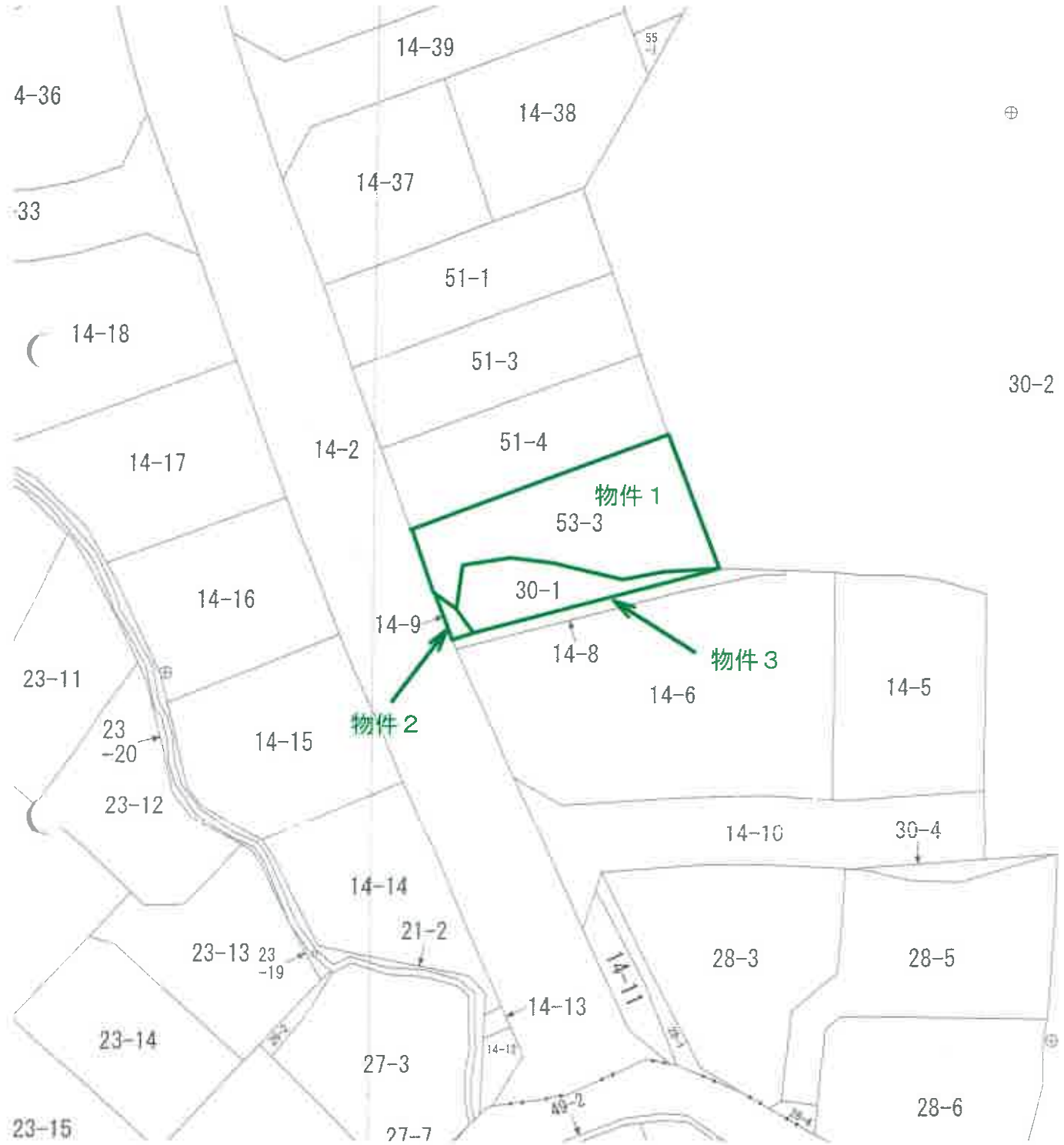
建 物 間 取 図

以 上

# 公图写



1/500



令和7年12月22日 福島地方務局郡山支局

登記官

地積測量図

地番 53番1・53番2・53番3

土地の所在 須賀川市古館

T 2

座標求積表

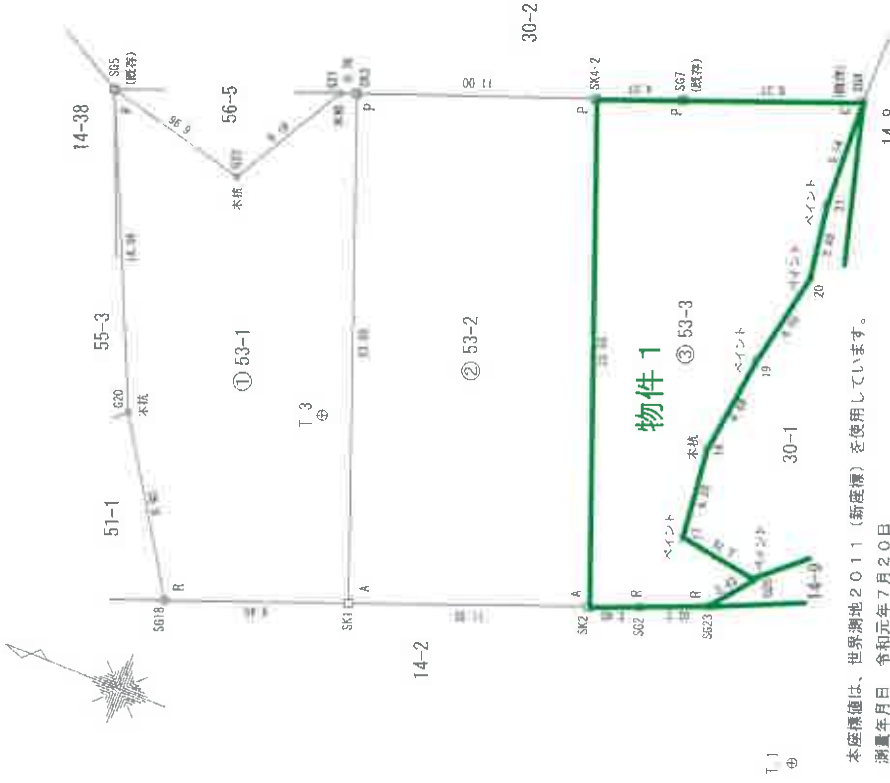
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
① 53-1	SG5	143906.047	49326.016	31716.628288
	G20	143999.961	49312.348	-535186.912844
	SG18	143995.194	49304.831	-625579.695728
	SK1	143987.273	49307.767	19180.721363
	SK3	143995.583	49329.913	444610.508869
	G21	143996.286	49329.635	184246.186725
	G22	143999.318	49324.236	481453.867566
	倍面積		441.301269	
	地積		220.6506345	220.65 m <sup>2</sup>

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
② 53-2	SK4-2	143995.583	49329.913	99597.094347
	SK1	143987.273	49307.767	-919787.085618
	SK2	143976.929	49311.639	-995660.199341
	SK4-2	143985.254	49333.696	920770.765114
	倍面積		520.574772	
	地積		260.2873860	260.28 m <sup>2</sup>

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	
③ 53-3	SK4-2	143995.254	49333.696	-22741.637440	
	SK2	143976.929	49311.639	-521224.024230	
	SG2	143974.684	49312.491	-256967.390601	
	SG23	143971.718	49313.692	-218262.400792	
	G25	143970.258	49315.629	112883.474781	
	17	143974.007	49316.198	211221.276034	
	18	143974.541	49320.451	-7940.592611	
	19	143973.846	49325.083	-82570.188942	
	20	143972.867	49329.525	-21951.638625	
	21	143973.401	49332.959	36950.386291	
	SG4	143973.616	49338.095	396826.298085	
	SG7	143981.444	49335.137	574162.324406	
		倍面積		385.886356	
		地積		192.9431780	192.94 m <sup>2</sup>

合計 673.8811985

測点名	X座標	Y座標
T 1 (R)	143965.449	49308.298
T 2 (R)	144002.020	49292.817
T 3 (木杭)	143991.616	49315.440



本図係値は、世界測地2011(新産標)を使用しています。

測量年月日 令和元年7月20日

世界測地系 密玖系

T 1・T 2はネットワーク型RTK-GPS (VRS) 測量による設置基準点です。

使用電子基準点 白河 X=125056 848 Y=37906 766

滝根 X=147396 197 Y=73450 828

磐田代1 X=173899 236 Y=21144 865

境界線符号 C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:印 R:鉄 A:金属プレート

申請人

縮尺 250

作成者

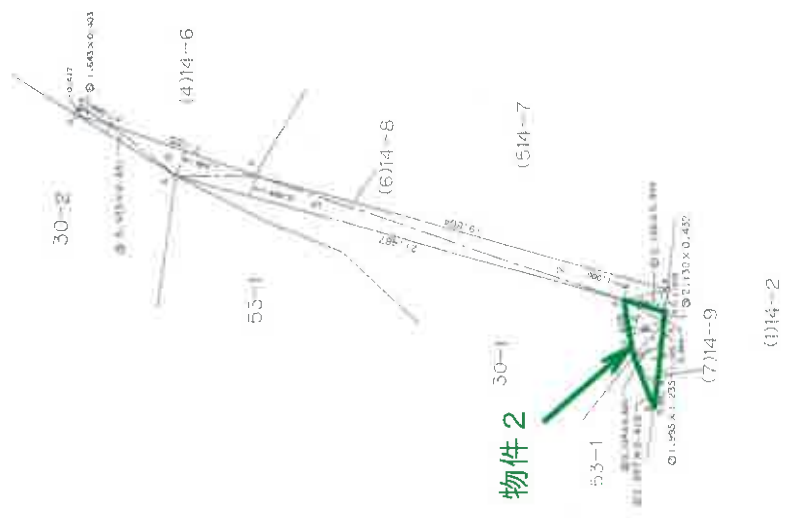
縮尺

0178961

地積測量図

3/92

地番	14-8.14-9
土地の所在	猿賀川市古部



三斜求積表

順番	底辺	高さ	積面積
1	2.537	0.415	1.052855
2	1.986	1.255	2.463825
3	2.124	0.553	1.185972
4	2.405	1.611	3.875055
5	2.130	0.432	0.920160
面積			10.204498
面積			5.102299

順番	底辺	高さ	積面積
1	2.103	0.954	2.001170
2	12.824	1.000	12.824000
3	21.987	0.999	21.965113
4	7.123	1.248	8.892250
5	5.433	0.431	2.341623
6	1.403	0.403	0.565129
合計			55.130885
面積			27.06534125
面積			27.55

U.....U字溝角  
 境界線略 C.....コンクリート杭 P.....プラスチック杭 R.....金属線 M.....鉛ミ

申請人 [Redacted]

製作者 [Redacted]

2.50M

令和7年12月22日 福島地方建設局郡山支局

登記官

登記年月日 平成4年12月9日

0179097

30-1 / 30-3 / 30-4 H4.12.9 地積測量図

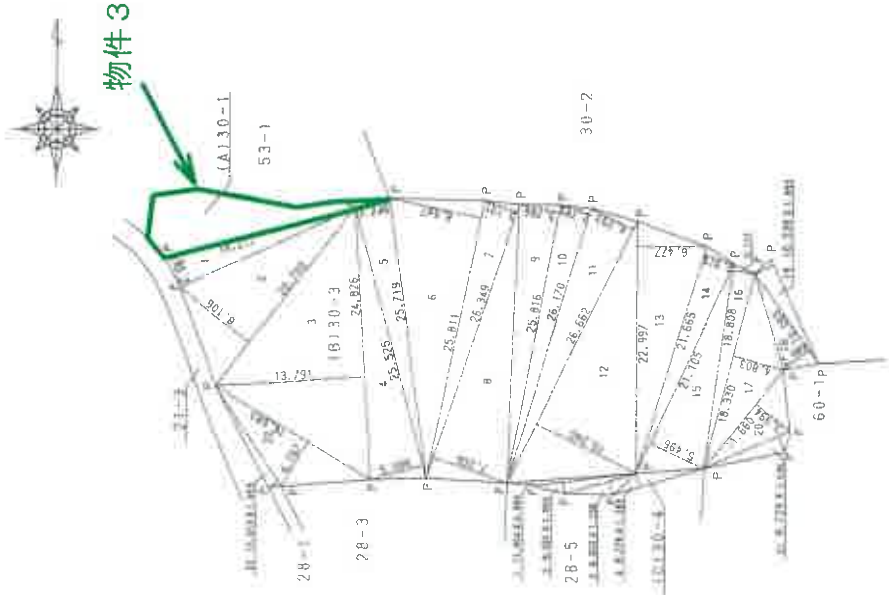
地番 30-1 / 30-3 / 30-4  
土地の所在 須賀川市古館

三割求積表

地番 符号	底辺	高さ	積
1	16.217	2.981	54.304977
2	20.700	8.106	167.794200
3	24.826	13.791	342.375386
4	25.525	5.006	127.778150
5	25.719	3.245	83.683874
6	25.811	8.647	223.181717
7	26.349	3.121	82.252229
8	26.349	7.206	189.670884
9	25.816	3.766	97.223056
10	26.170	2.783	72.831110
11	26.662	4.293	114.459966
12	26.662	10.240	273.018880
13	22.937	6.477	148.951569
14	21.665	2.919	63.240135
15	21.105	5.436	115.993080
16	18.808	2.117	39.816536
17	18.330	4.803	88.038930
18	10.065	2.989	30.084285
19	10.538	1.893	19.948134
20	11.660	3.994	46.578040
21	8.729	1.636	14.280644
22	16.683	4.767	79.527861
23	11.013	1.053	11.596689
合計			2486.611562
面積			1243.305791
地積			1243.30m <sup>2</sup>

地番 符号	底辺	高さ	積
1	11.504	0.339	4.748636
2	9.577	1.065	10.146255
3	6.820	1.298	8.852360
4	8.776	1.283	11.253608
合計			35.007919
面積			17.503955
地積			17.50m <sup>2</sup>

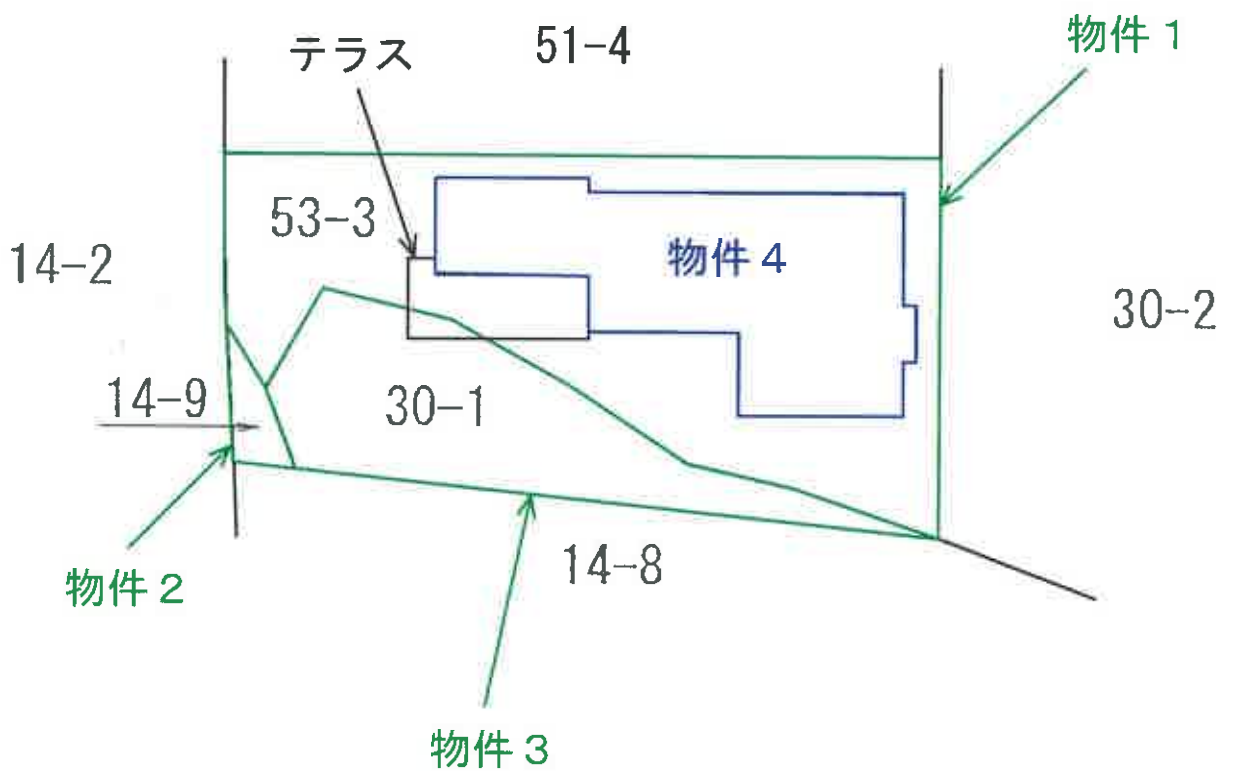
地番	(A)30-1
公積	1339
合計面積	1260.8097505
残地	78.1902495
地積	78.19m <sup>2</sup>



縮尺 1/500  
申請人 [Redacted]  
製作者 [Redacted]

(福島県土地家屋調査士会)

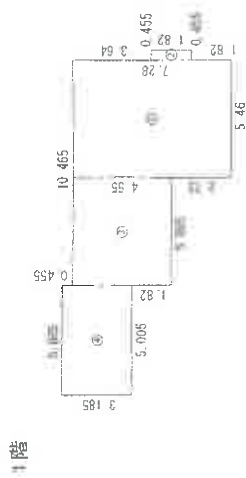
# 土地建物位置関係図



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 令和7年12月22日 福岡地方方法務局郡山支局 登記信

建物図面  
各階平面図

家屋番号	53番3
建物の所在	須賀川市古館 53番地3



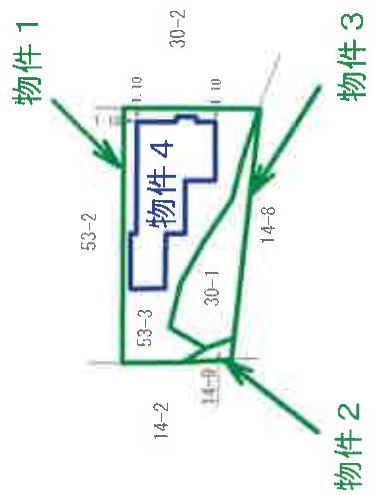
求積表

①	$5.460 \times 7.280$	$= 39.748800$
②	$0.455 \times 1.820$	$= 0.828100$
③	$5.005 \times 4.550$	$= 22.772750$
④	$5.005 \times 3.185$	$= 15.940925$
合計		79.29
床面積		290575 m <sup>2</sup>



求積表

①	$5.460 \times 4.550$	$= 24.843000$
②	$0.910 \times 3.640$	$= 3.312400$
合計		28.155400
床面積		28.15 m <sup>2</sup>



作成者	申請人	縮尺	縮尺
		250	500

# 建物間取図 物件4

